

TESIS

TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN

PENGIKATAN JUAL BELI

(Studi Kasus Putusan Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps)



Oleh

DWI APRILIANA NUR RIZKY S.

NIM 12217008

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2019

TESIS

TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps)

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Dalam Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Narotama**

**Disusun Oleh:
DWI APRILIANA NUR RIZKY S
NIM 12217008**

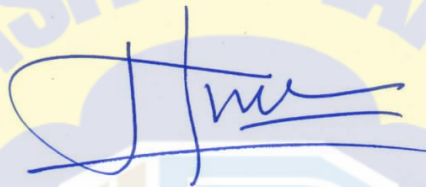
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2019

Lembar Pengesahan

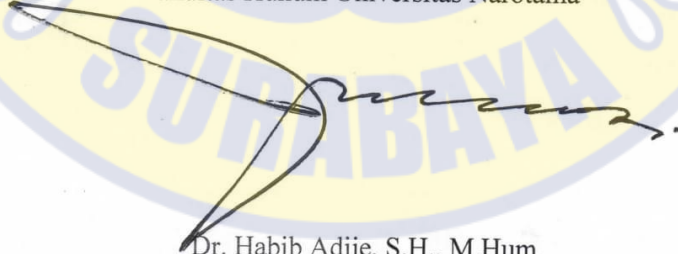
TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL: 20 FEBRUARI 2019

Oleh:
Dosen Pembimbing



Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

LEMBAR PERSETUJUAN

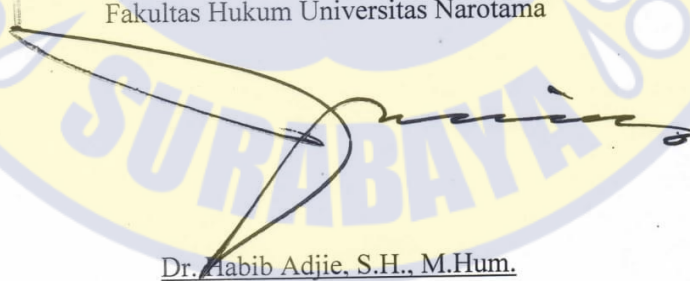
Tesis ini Telah Direvisi
PADA TANGGAL: 25 FEBRUARI 2019

Oleh:
Dosen Pembimbing



Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

TESIS

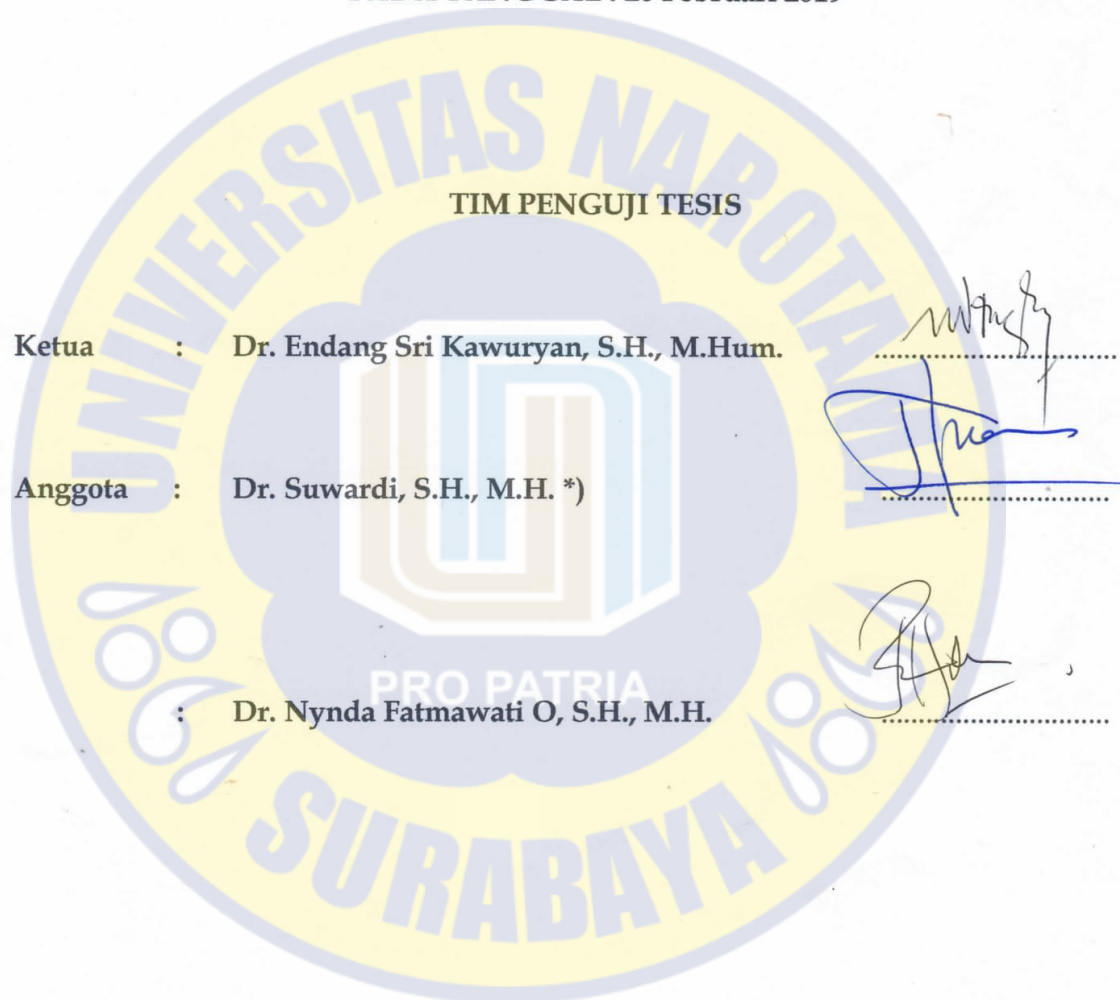
PADA TANGGAL : 20 Februari 2019

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. Endang Sri Kawuryan, S.H., M.Hum.

Anggota : Dr. Suwardi, S.H., M.H. *)

: Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 04 Februari 2019

Yang membuat pernyataan



DWI APRILIANA NUR RIZKY S

NIM : 12217008

RINGKASAN

TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Tesis ini menganalisis mengenai tanggung gugat notaris atas pembatalan perjanjian pengikatan jual beli.

Bab I, menguraikan tentang latar belakang masalah mengenai Realita dalam masyarakat. Dalam praktik notaris banyak ditemukan, jika notaris dipersalahkan oleh para pihak atau pihak ketiganya.

Bab II merupakan hasil penelitian dan pembahasan dari rumusan masalah yang pertama. *Ratio Decidendi* putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang membatalkan Akta PPJB Nomor 06 dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual, Akta PPJB Nomor 44 dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual yang dibuat di hadapan notaris yang sama atas obyek bidang tanah yang sama, bahwa pembatalan akta dilakukan karena penjual tidak mempunyai hak untuk menjual hak atas tanah. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Bali tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1471 KUH Perdata, bahwa jual beli barang milik orang lain adalah batal demi hukum dalam arti dianggap tidak pernah terjadi jual beli bidang tanah tersebut, meskipun jual beli tersebut telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku yakni dilakukan di hadapan PPAT dan telah dilakukan balik nama.

Bab III merupakan hasil penelitian dari rumusan yang kedua Apakah notaris bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut, notaris bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut, meskipun notaries mempunyai wewenang membuat akta otentik terkait dengan perjanjian tersebut. Namun dengan dibuatnya akta tersebut, notaris dapat dikatakan dalam menjalankan jabatannya tidak bertindak amanah, jujur, saksama mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hokum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.

Bab IV merupakan bab penutup yaitu menguraikan tentang kesimpulan dan saran penulis. Penulis menyimpulkan bahwa notaris bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut, meskipun notaries mempunyai wewenang membuat akta otentik terkait dengan perjanjian tersebut. Namun dengan dibuatnya akta tersebut, notaris dapat dikatakan dalam menjalankan jabatannya tidak bertindak amanah, jujur, saksama mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hokum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.

Notaris yang membuat akta bertentangan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, maka dapat dikatakan bahwa notaris menjalankan jabatan tidak

sesuai dengan kewajiban pejabat umum. Dan Hendaknya putusan Pengadilan yang membatalkan akta yang dibuat di hadapan notaris tersebut ditindaklanjuti oleh Majelis Kehormatan untuk memberikan sanksi baik didasarkan atas UUN maupun didasarkan atas Kode Etik Notaris agar tidak terjadi permasalahan yang sama.



ABSTRAK

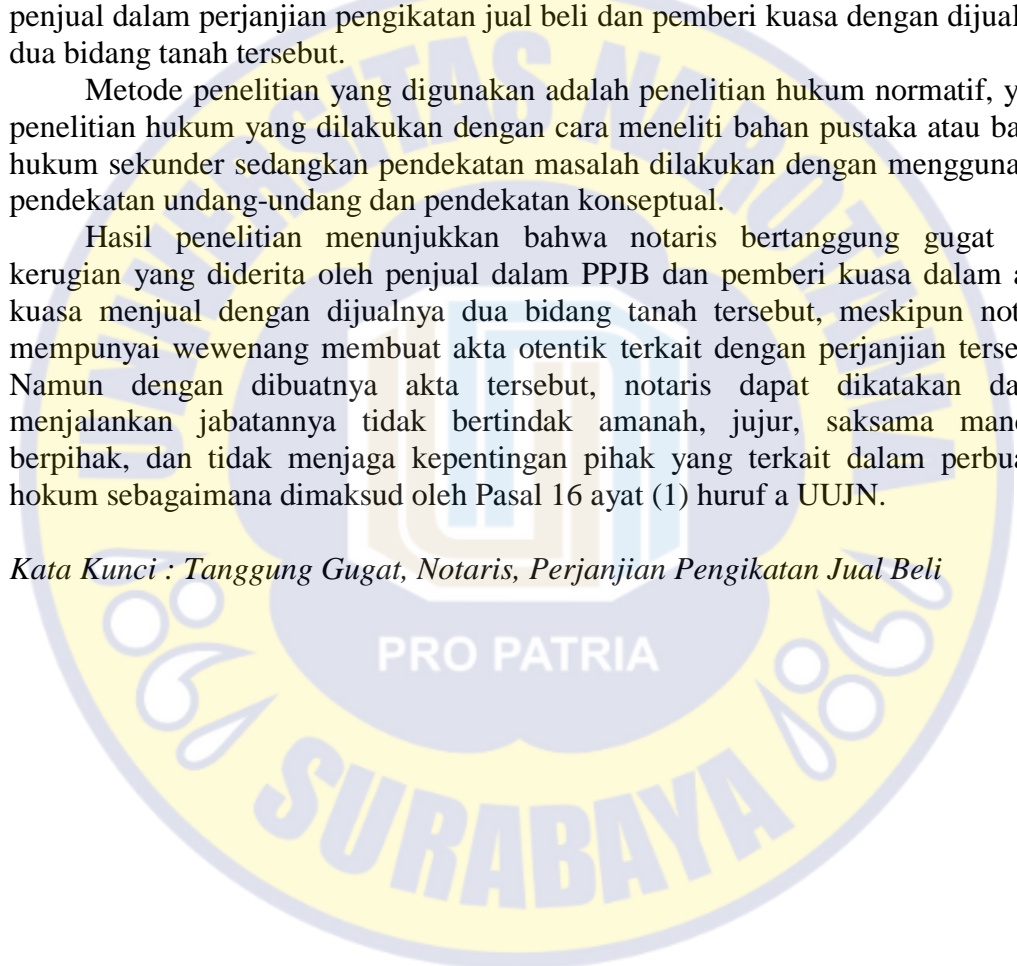
Permasalahan yang sering terjadi berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris adalah jika ada akta Notaris yang dipersalahkan oleh para pihak terlebih jika para pihak datang kepada Notaris dengan memberikan keterangan palsu atau menggunakan alat bukti palsu dalam pembuatan akta. Hal ini membuat Notaris dikaitkan sebagai pihak yang turut serta melakukan suatu tindak pidana.

Penulis dalam penelitian ini ingin menelaah dan menganalisa lebih lanjut tentang *Ratio Decidendi* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps dan Tanggung Gugat Notaris atas kerugian yang diderita penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli dan pemberi kuasa dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut, meskipun notaris mempunyai wewenang membuat akta otentik terkait dengan perjanjian tersebut. Namun dengan dibuatnya akta tersebut, notaris dapat dikatakan dalam menjalankan jabatannya tidak bertindak amanah, jujur, saksama mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hokum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.

Kata Kunci : Tanggung Gugat, Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli



ABSTRACT

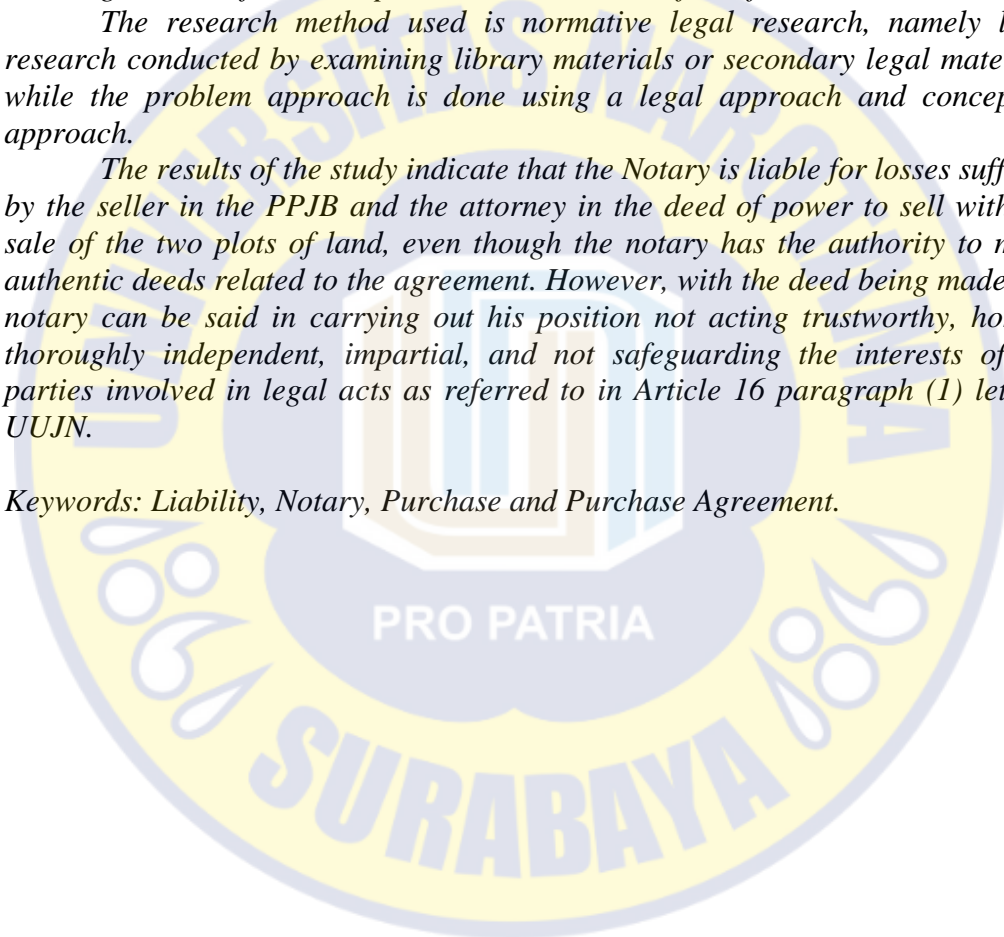
The problem that often occurs in relation to the implementation of the duty of a Notary is if there is a Notary deed blamed by the parties. Especially if the parties come to the Notary by giving false information or using false evidence in making the deed. This makes the Notary associated as a party who participates in committing a crime.

The auothor in this study wants to examine and analyze further about the Decision Ratio of the Decision of the Denpasar District Court Number 347/Pdt.G/2014/PN.Dps and Notary Liability for the losses suffered by the seller in the agreement of sale and purchase and the sale of two fields the land.

The research method used is normative legal research, namely legal research conducted by examining library materials or secondary legal materials while the problem approach is done using a legal approach and conceptual approach.

The results of the study indicate that the Notary is liable for losses suffered by the seller in the PPJB and the attorney in the deed of power to sell with the sale of the two plots of land, even though the notary has the authority to make authentic deeds related to the agreement. However, with the deed being made, the notary can be said in carrying out his position not acting trustworthy, honest, thoroughly independent, impartial, and not safeguarding the interests of the parties involved in legal acts as referred to in Article 16 paragraph (1) leter a UUJN.

Keywords: *Liability, Notary, Purchase and Purchase Agreement.*



DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi	ii
Lembar Persetujuan Telah Direvisi	iii
Surat Pernyataan	iv
Ringkasan	v
Abstrak	vii
Kata Pengantar	ix
Daftar Isi	xi

BAB I PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang	1
1.2.Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1.4. Orisinalitas Penelitian	6
1.5. Tinjauan Pustaka	8
1.6. Metode Penelitian	23
1.7. Sistematika Penulisan	26

BAB II *RATIO DECIDENDI* PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR 347/PDT.G/2014/PN.DPS. YANG MEMBATALKAN AKTA PPJB, DAN AKTA KUASA MENJUAL YANG DIBUAT DI HADAPAN

2.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	28
---	----

2.2. Perjanjian Pemberian Kuasa Menjual	39
---	----

BAB III TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS KERUGIAN YANG DIDERITA PENJUAL DALAM PPJB DAN PEMBERI KUASA DENGAN DIJUALNYA DUA BIDANG TANAH

3.1. Akibat Hukum Jual Beli Tanah yang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan.....	58
---	----

3.2. Tanggung Gugat Notaris Atas Dibatalkannya Akta Yang Dibuat Di Hadapannya.....	73
---	----

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan	81
-----------------------	----

4.2. Saran	82
------------------	----

DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

DAFTAR PUSTAKA

KESIMPULAN

1. Pembatalan akta dilakukan karena penjual tidak mempunyai hak untuk menjual hak atas tanah. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Bali tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1471 KUH Perdata, bahwa jual beli barang milik orang lain adalah batal demi hukum dalam arti dianggap tidak pernah terjadi jual beli bidang tanah tersebut, meskipun jual beli tersebut telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku yakni dilakukan di hadapan PPAT dan telah dilakukan balik nama.
2. Notaris bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut, meskipun notaris mempunyai wewenang membuat akta otentik terkait dengan perjanjian tersebut. Namun dengan dibuatnya akta tersebut, notaris dapat dikatakan dalam menjalankan jabatannya tidak bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sebagaimana dimaksud oleh pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Notaris yang membuat akta

bertentangan dengan ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf a UUIJN, maka dapat dikatakan bahwa notaris menjalankan jabatan tidak sesuai dengan kewajiban sebagai pejabat umum.



DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008
- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009
- Harahap, Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1998
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indoensia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007
- _____, *Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1971
- Hartono, C.F.G. Sunaryati, *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke 20*. Alumni Bandung, 1994
- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2011.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Edisi 1, Cetakan ke-6, Kencana, Jakarta, 2010
- Mertokusumo, Sudikno, *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- _____, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999
- Pitlo (Alih Bahasa M. Isa Arief), *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, Intermasa, Jakarta, 1998
- Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1991
- Raharjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Saragih, Djaren, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Tarsito, bandung, 1996
- Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Jakarta, 1999
- Setiawan, Wawan, *Komentari dan Tantangan terhadap Kedudukan dan Keberadaan Notaris/PPAT menurut dan di dalam Sistem Hukum*

Indonesia, *MEDIA NOTARIAT*, Majalah Triwulan, Ikatan Notaris Indonesia, No. 12-13 Tahun IV, Oktober, 1989

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

_____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2006

_____, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1980

Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1992

Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1999

Wignjodipuro, Soerojo, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Sumur Bandung, Jakarta, 1983

